Landeshauptstadt
SAAR
BRÜ
CKEN

12.01.2016

BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 317.08.00 „Jahnsportplatz“, im Stadtteil Dudweiler

(Planungsstand: Satzung Januar 2016)

Inhalt:

1 Planungsanlass und Ziele der Planung 3

2 Rahmenbedingungen 4

2.1 Lage im Raum 4
2.2 Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches 4
2.3 Topografie des Plangebietes 5
2.4 Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung 6
2.5 Eigentumsverhältnisse 8
2.6 Verkehrsanbindung 8
2.7 Ver- und Entsorgung 10
2.8 Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung 10
2.9 Geltendes Planungsrecht 13
2.10 Erforderlichkeit von neuem Planungsrecht 14
2.11 Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange 15
2.12 Schalltechnisches Gutachten 18

3 Berücksichtigung von Planungsalternativen 20

4 Begründung der Festsetzungen 21

4.1 Art der baulichen Nutzung 21
4.2 Maß der baulichen Nutzung 22
4.3 Bauweise 25
4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 25
4.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports 26
4.6 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Hier: Fußweg 26
4.7 Anschluss an Verkehrsflächen, Hier: Ein- und Ausfahrtbereich 26

4.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 26
4.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 27
4.10 Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften 27

5 Planverwirklichung und Auswirkungen 27

5.1 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange 27
5.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials 32
5.3 Fazit 28

6 Gesetzliche Grundlagen 33

7 Kosten und Finanzierung 33

Anlage 34

Bearbeitet im Auftrag der

Projektgesellschaft Seniorenwohnen

Allgemeiner Turnverein Dudweiler von 1882 e.V. (ATVD)

Verantwortlicher Projektleiter:

Dipl.-Ing. Hugo Kern
Raum- und Umweltplaner
Geschäftsführender Gesellschafter

Dipl.-Ing. Sarah End
Raum- und Umweltplanerin
Prokuristin

Projektbearbeitung:
M.Sc. Franziska Trapp
Stadt- und Regionalplanerin

1 Planungsanlass und Ziele der Planung

Nahe des Zentrums von Dudweiler befindet sich an der Jahnstraße eine Sportplatzfläche in integrierter Lage, die umstrukturiert und neuorganisiert werden soll.

- Ein Teil des Sportplatzes soll mit einem Seniorenpflegeheim bebaut werden, um ein Angebot für seniorengerechtes Wohnen in Dudweiler Süd zu schaffen.
- Auf der verbleibenden Fläche im Westen soll weiterhin eine Sportnutzung stattfinden. Statt des ursprünglichen Fußballplatzes sind dort nun verschiedene sonstige Sportanlagen geplant. Vorgesehen sind Bouleplätze, eine Kugelstoßanlage, Laufbahnen, eine Weitsprunganlage sowie Sportanlagen für Aufwärm- und Fitnesstraining sowie Gymnastik. Optional ist der Bau einer Trainings- und Gymnastikhalle geplant. Hier sollen mittelfristig auch Kampfsportarten neben dem allgemeinen Fitness- und Gymnastikbereich untergebracht werden. Wettkampfsportarten (Handball und Volleyball) finden auch weiterhin in angemieteten Hallen außerhalb des Geltungsbereiches statt. Die Umstrukturierung erfolgt nach den geänderten Bedürfnissen der Mitglieder (Anstieg des Durchschnittsalters) des ATV Dudweiler e.V. und soll den Vereinsmitgliedern vorbehalten bleiben. Das Gelände ist nicht frei zugänglich. Das Vereinslokal „Jahnschenke“ im südwestlichen Geltungsbereich bleibt weiterhin bestehen und wird in das Plangebiet integriert.
- Durch die direkte Nachbarschaft von seniorengerechten Wohn- und Sportnutzung sollen Synergieeffekte entstehen.

So wird eine Nachverdichtung im Sinne des Grundsatzes Innen- vor Außenentwicklung ermöglicht und eine Potenzialfläche sinnvoll genutzt.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der direkten Nachbarschaft zur angrenzenden Wohnbebauung ist die hochwertige Entwicklung von großer Bedeutung. Deshalb ist es zentrales Anliegen der Landeshauptstadt Saarbrücken, den Standort zukunftsfähig und v.a. städtebaulich attraktiv zu entwickeln.

Im Rahmen einer Bürgerinformation wurde das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan diskutiert. Zusätzlich beschäftigte sich der Gestaltungsbeirat der Landeshauptstadt Saarbrücken mit dem städtebaulichen Konzept. Im Nachgang wurden Anpassungen im Konzept und dem Bebauungsplan vorgenommen, insbesondere:

- Einbezug bestehenden Baumbestandes in die Planung,
- Entfallen des ursprünglich vorgesehenen Staffelgeschosses, damit Reduzierung auf drei Vollgeschosse gegenüber der Bebauung des Hofweges und Rücksprung des 2. Obergeschosses,
- Optimierung der Anordnung der Stellplätze.

Die Sportnutzung befindet sich bereits in direkter Nachbarschaft zu Wohnnutzung. Die verursachten Geräuschimmissionen der geplanten Sportnutzung an den umliegenden Wohnhäusern und dem geplanten Seniorenzentrum wurden in einem schalltechnischen Gutachten untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

Eine Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB ist nicht gegeben.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung, bedarf es daher der Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat demgemäß nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 317.08.00 „Jahnsportplatz“ beschlossen.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 i.V.m. § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens wurde die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bezirk und Stadtteil Dudweiler, nördlich der Jahnstraße, zwischen Hofweg und Altem Stadtweg. Von der Saarbrücker Kernstadt ist der nordöstlich gelegene Stadtteil etwa 7 km entfernt. Die Entfernung des Plangebietes zum Stadtteilzentrum von Dudweiler beträgt etwa 500 m.

Die Kernstadt Saarbrückens ist über die L 251 / L 252 und die L 125 (Sulzbachtalstraße) in kurzer Zeit zu erreichen.

2.2 Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 1,2 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Norden	durch die südliche Grundstücksgrenze der Grundstücke entlang der Blumenstraße,
im Osten	durch die westliche Grenze der Verkehrsfläche des Hofwegs,
im Süden	durch die nördliche Grenze der Verkehrsfläche der Jahnstraße sowie die südliche Grenze des Fußwegs zwischen der Jahnstraße und der Straße Alter Stadtweg und
im Westen	durch die östliche Grenze der Verkehrsfläche der Straße Alter Stadtweg.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

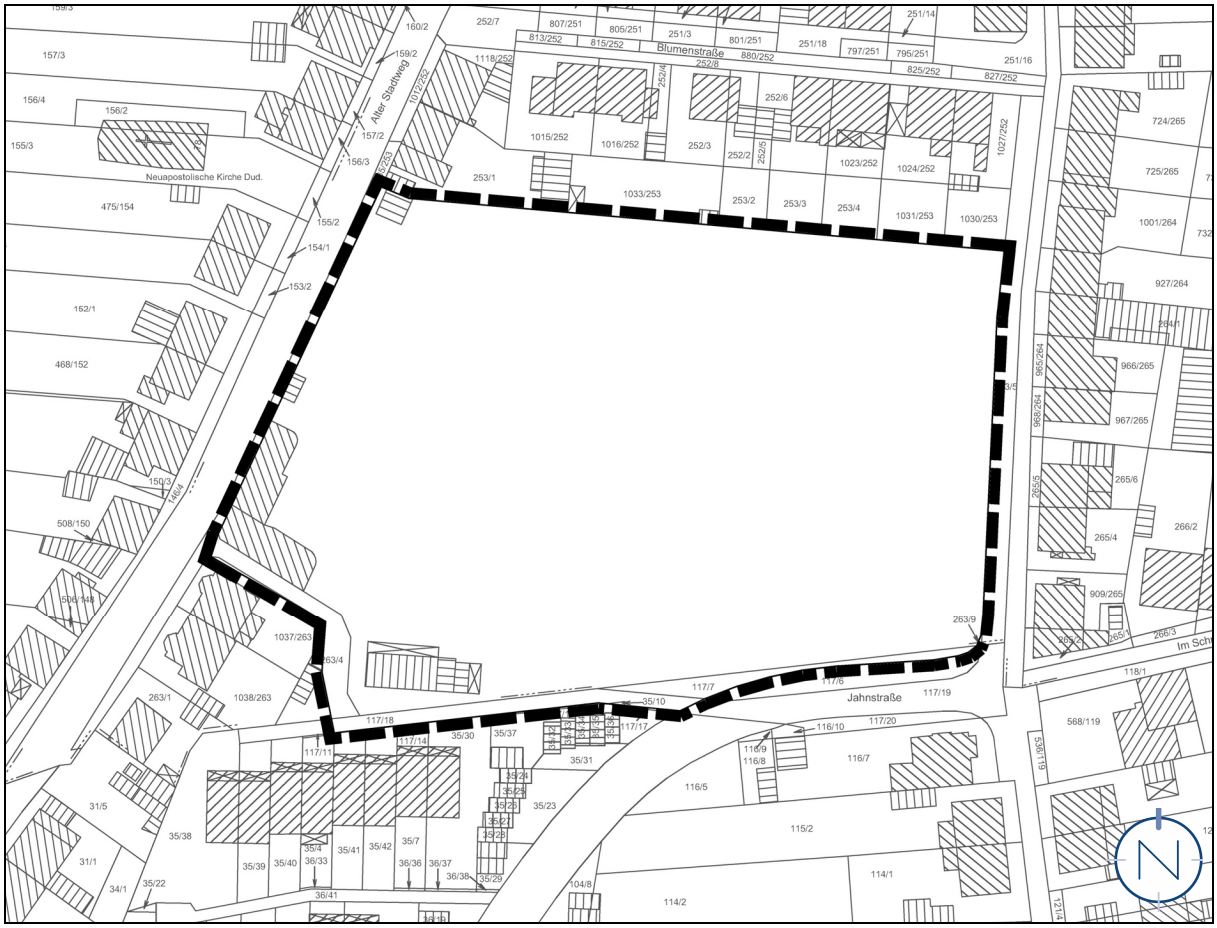

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken

2.3 Topografie des Plangebietes

Bei der eigentlichen Sportplatzfläche handelt es sich um eine weitestgehend ebene Fläche. Das Höhenniveau des Sportplatzes liegt bei ca. 234 ü. NN. An den nördlichen, östlichen und südlichen Randbereichen befinden sich Böschungen. Die angrenzende Straße Hofweg liegt bei einem Höhenniveau von ca. 237 ü. NN und steigt zur Jahnstraße auf ca. 238 ü NN an.

Die Topografie hat Auswirkungen auf die Konzeption der Erschließung und die Entwässerung des Plangebietes sowie auf die Anordnung der Baukörper durch Ausweisung der Baufenster. Durch das Planvorhaben wird es zu geringfügigen Reliefveränderungen kommen, da Geländemodellierungen erforderlich sind.

2.4 Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung

Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches; Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken, Bearbeitung: Kernplan

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Zentrums des Stadtteiles Dudweiler, in ca. 550 Metern Entfernung zum nördlich liegenden Marktplatz. Der Sportplatz wurde in der Vergangenheit als Fußballplatz genutzt.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes an der Straße Alter Stadtweg befindet sich das Vereinslokal (Jahnschenke) mit Außenanlagen des ATV Dudweiler e.V. sowie ein leerstehendes Wohngebäude. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes sind kleinere Nebenanlagen (Schuppen) des ATVD. An den Randbereichen des Gebietes befinden sich zum Teil Einzelbäume und Gehölzbestände.

Die Umgebung ist geprägt durch Wohnnutzung und wohnverträgliche Nutzungen (z.B. nicht störende Dienstleister, freiberufliche Nutzung). Hier befinden sich Ein- und Zweifamilienhäuser (auch Doppel- und Reihenhäuser) sowie Mehrfamilienhäuser in einer überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Bauweise.

Abbildung 3: Plangebiet mit Blick von Nordwesten; Foto: Kernplan

Abbildung 4: Plangebiet mit Blick von Süden; Foto: Kernplan

Abbildung 5: Plangebiet mit Blick von Südosten; Foto: Kernplan

2.5 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich im Eigentum des Allgemeinen Sportvereines Dudweiler e.V. (ATVD). Ein Teilbereich, ca. die Hälfte des Plangebietes, soll an die Projektgesellschaft Seniorenwohnen verkauft werden.

Der Fußweg im südwestlichen Geltungsbereich (Verbindung zwischen Jahnstraße und Alter Stadtweg) ist im Eigentum der Landeshauptstadt Saarbrücken.

Aus den Eigentumsverhältnissen ergeben sich keine Restriktionen für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

2.6 Verkehrsanbindung

Die äußere Erschließung erfolgt derzeit über die Straße Alter Stadtweg, welche an der westlichen Grenze des Plangebietes vorbeiführt.

Das Teilgebiet des geplanten Seniorenzentrums soll künftig über die Jahnstraße und den Hofweg erschlossen werden. Die Erschließung der Sportanlage und des bestehenden Vereinslokales erfolgt weiterhin über die Straße Alter Stadtweg.

Abbildung 6: Geplante Zufahrt zu den Sportanlagen über den Alten Stadtweg; Foto: Kernplan

Abbildung 6: Geplante Zufahrt zur Wohnanlage über die Jahnstraße; Foto: Kernplan

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der östlich angrenzenden Straße Hofweg (Haltestelle Blumenstraße) und liegt somit unmittelbar am Plangebiet. Der Bahnhof Dudweiler mit Bus- und Bahnhaltepunkt liegt etwa 1,5 km nordwestlich des Plangebietes in der Bahnhofstraße und ist damit ebenfalls in kurzer Zeit zu erreichen. Somit ist das Plangebiet insbesondere durch die Nähe zur Bushaltestelle Blumenstraße gut an den ÖPNV angeschlossen.

2.7 Ver- und Entsorgung

Teile des Gebietes verfügen schon aufgrund ihrer Vornutzung (Vereinslokal, ehemaliges Wohnhaus) über entsprechende Anschlüsse.

Alle für das Plangebiet notwendigen Anschlüsse an Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Abwasser, Telekommunikation) sind in den anliegenden Straßen (Hofweg, Alter Stadtweg, Jahnstraße) bereits vorhanden, sodass die äußere Erschließung des Plangebietes auch hinsichtlich der technischen Infrastruktur ohne großen zeitlichen und finanziellen Aufwand gewährleistet ist.

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Das ausgewiesene Plangebiet liegt im Bereich des Mischsystems. Aufgrund einer nicht ausreichend vorhandenen Kapazität im Mischwassernetz muss die Ableitung vom Regenwasser von den befestigten Flächen der Erschließungsanlage über eine Rückhaltung in den Regenwasserkanal erfolgen. Zur Berechnung des Rückhaltevolumens muss ein Wert von 50 l/m^2 abflusswirksame Flächen zugrunde gelegt werden. Ins öffentliche Netz dürfen nur 5 l/s abgeleitet werden.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

Die Entwässerung im Trennsystem gilt nicht für die bestehende Schank- und Speisewirtschaft.

2.8 Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folglich finden die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung bei der Aufstellung der Bauleitpläne Beachtung.

2.8.1 Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitt Siedlung (2006)

Dudweiler gehört zum Stadtbezirk Saarbrücken-Dudweiler und ist als Nahbereich dem Oberzentrum Saarbrücken zugeordnet.

Für das Plangebiet trifft der LEP Siedlung keine speziellen Planungsvorgaben, die es zu berücksichtigen gilt. Passend zur Fläche des Plangebietes wird jedoch ausgeführt:

- Ziel 2, Grundsatz 6: „Die Entwicklung der Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsstruktur sowie die Bereitstellung von Flächen für Wohnen, Gewerbe und zentralen Einrichtungen für die Daseinsgrundfunktionen ist am zentralörtlichen System auszurichten und auf die zentralen Orte unterschiedlicher Stufe zu konzentrieren.“ „Die Funktion des Oberzentrums Saarbrücken als überregional bedeutsamer Siedlungs-, Wirtschafts-, Arbeits- und Ausbildungsstandort soll gesichert und weiterentwickelt werden.“

- Ziel 17, 32: „Bei der Siedlungsentwicklung (Wohnen, ...) sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen." „Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen."
- Ziel 36: „Als durchschnittliche Siedlungsdichte sind bezogen auf das Bruttowohnbauland bei Wohnbauflächenausweisungen folgende Dichtewerte in Wohnungen pro Hektar (W/ha) mindestens einzuhalten: 40 W/ha in der Kernstadt des Oberzentrums, [...] 20 W/ha in den nicht-zentralen Gemeindeteilen im Ordnungsraum"
- Als Wohnungsbedarf sind 3,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner festgelegt.

Einwohner	WE-Bedarf 2015-2025	Reserve-flächen FNP in ha	WE Reserve-flächen FNP	Baulücken in ha	WE in Baulücken	Summe Reserve-flächen und Baulücken	WE-Bedarf aktuell
178.629	6.252	70,2	2.408	44,8	1.666	4.074	+2.178

Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken, Stand Einwohnermeldedaten: 31.12.2014, Stand: Wohneinheitenbilanzierung: 30.01.2015

Mit zu der wichtigsten Aufgabe der Landeshauptstadt gehört zur Erfüllung der Daseinsgrundfunktion die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauland. Diesen Festlegungen des Landesentwicklungsplanes trägt das vorliegende Vorhaben Rechnung und leistet einen Beitrag zur Stärkung der Landeshauptstadt als überregional bedeutsamer Siedlungsstandort. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine großzügige Nachverdichtung des Siedlungskörpers. Eine Zersiedlung der Landschaft findet nicht statt, die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich wird vermieden.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken weist einen jährlichen Bedarf von 625 Wohneinheiten auf. Prognostiziert auf einen Zeitraum von 10 Jahren ergibt sich ein enormer Bedarf auf gesamtstädtischer Ebene.

Wie die beigefügte Tabelle zeigt, werden lediglich Flächen / Wohneinheiten zur Bedarfsdeckung eines Zeitraumes von 6,5 Jahren in der Gesamtstadt bevorratet. Hinzu kommt, dass die tatsächliche Anzahl zur Verfügung stehender Wohneinheiten / Reserveflächen wesentlich kleiner ist als in der Tabelle ermittelt. Gründe:

- Der ermittelte Dichtewert (40 W/ha) kann nicht durchgehend für eine Bebauung zugrunde gelegt werden. Zum einen befinden sich die Flächen außerhalb des Kernbereiches, zum anderen wurde gerade in älteren Bebauungsplänen meist ein geringerer Dichtewert zugrunde gelegt.
- Bei den erfassten Reserveflächen handelt es sich nicht nur um Wohnbauflächen, sondern es wurden auch Mischgebiete erfasst.
- Ein Teil der Baulücken und FNP-Reserveflächen kann nicht aktiviert werden (Erschließungskosten, sonstige städtebauliche Restriktionen, fehlendes Baurecht) bzw. ist eine städtebauliche Entwicklung dieser Flächen nicht mehr gewünscht.

Insgesamt stehen deutlich weniger Wohneinheitenpotenziale als errechnet zur Verfügung.

Der primär für Wohnnutzung vorgesehene Bereich hat eine Größe von 0,5 ha (ca. 5.200 qm). Dies entspricht gem. LEP-Dichtewert von 40W/ha 20 Wohneinheiten. Aufgrund des begrenzten Raumangebotes für das geplante Seniorenzentrum wird dieser Wert überschritten.

Gemäß Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Siedlung gelten „Einrichtungen für betreutes Wohnen, Seniorenwohnheime oder vergleichbare Einrichtungen (..) nicht als Wohnungen im Sinne dieses Landesentwicklungsplanes“.

Das Planvorhaben entspricht demnach den landesplanerisch vorgegebenen Festlegungen des LEP Siedlung.

2.8.2 Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitt Umwelt (2004)

Im Landesentwicklungsplan - Teilabschnitt Umwelt (Juli 2004) werden für den vollständig innerhalb einer nachrichtlich übernommenen Siedlungsfläche liegenden Geltungsbereich keine Vorranggebiete festgesetzt. Dem Planvorhaben stehen somit keine Festlegungen des LEP Umwelt entgegen.

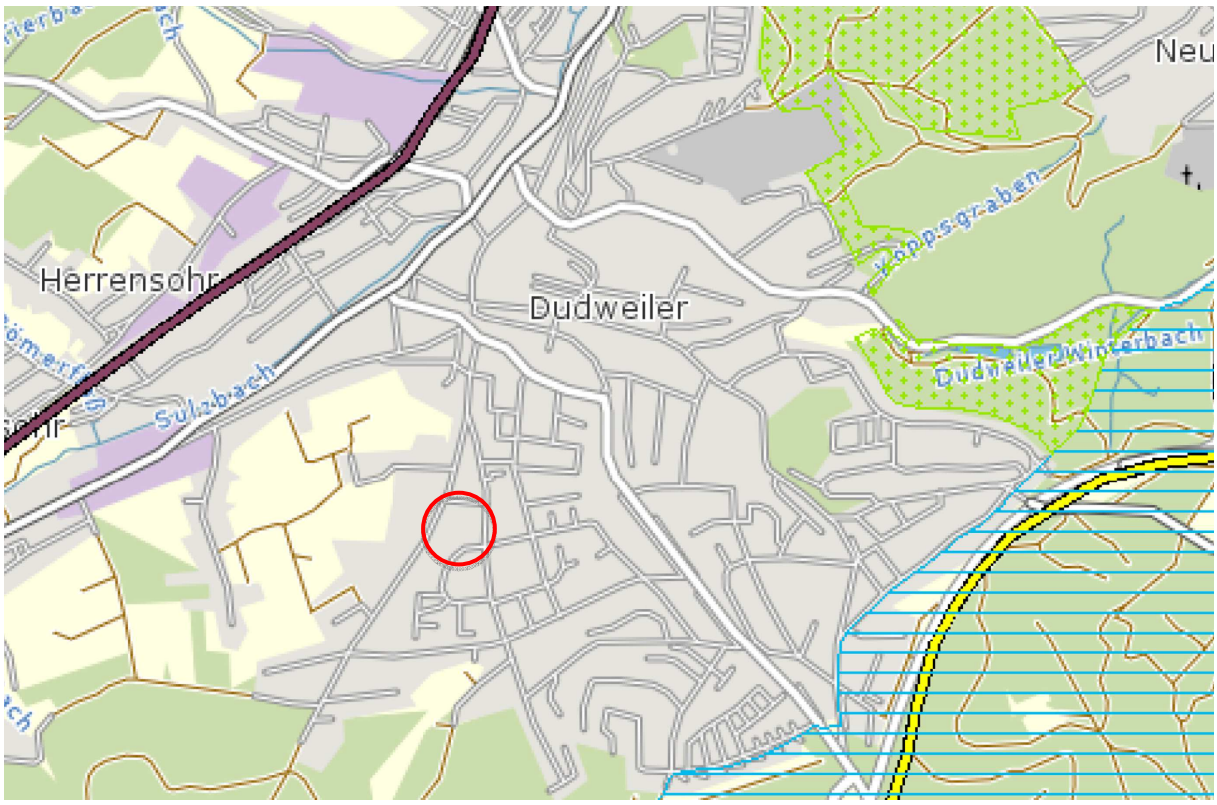

Abbildung 7: Ausschnitt aus dem LEP, Teilabschnitt Umwelt; Quelle: Geoportal Saarland; Bearbeitung: Kernplan

2.8.3 Landschaftsprogramm Saarland

Nach dem Landschaftsprogramm des Saarlandes (Juni 2009) liegt der räumliche Geltungsbereich und dessen Umfeld innerhalb des Kulturlandschaftsraums „Industrielle Stadtlandschaften und Bergbaufolgelandschaften“ und ist Teil des Regionalparks Saar. Der Regionalpark Saar soll eine Aufwertung von industriell überprägten Stadtlandschaften schaffen und so die Lebensqualität steigern, speziell im Teil der Berg-

bauachse soll eine Freiraumaufwertung erfolgen. Regionalparks sind dabei informelle Instrumente, das bedeutet, mit ihnen sind keine Restriktionen verbunden.

Spezielle Funktionszuweisungen oder Zielvorgaben werden im Landschaftsprogramm für den räumlichen Geltungsbereich nicht getroffen.

Die vorgesehene Planung widerspricht insgesamt nicht den raumordnerisch und landesplanerisch vorgegebenen Festlegungen und Entwicklungszielen.

2.9 Geltendes Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für die Fläche des Geltungsbereichs Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar. Das Planvorhaben ist somit nur in Teilbereichen gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken ist daher gemäß § 13a Abs.2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

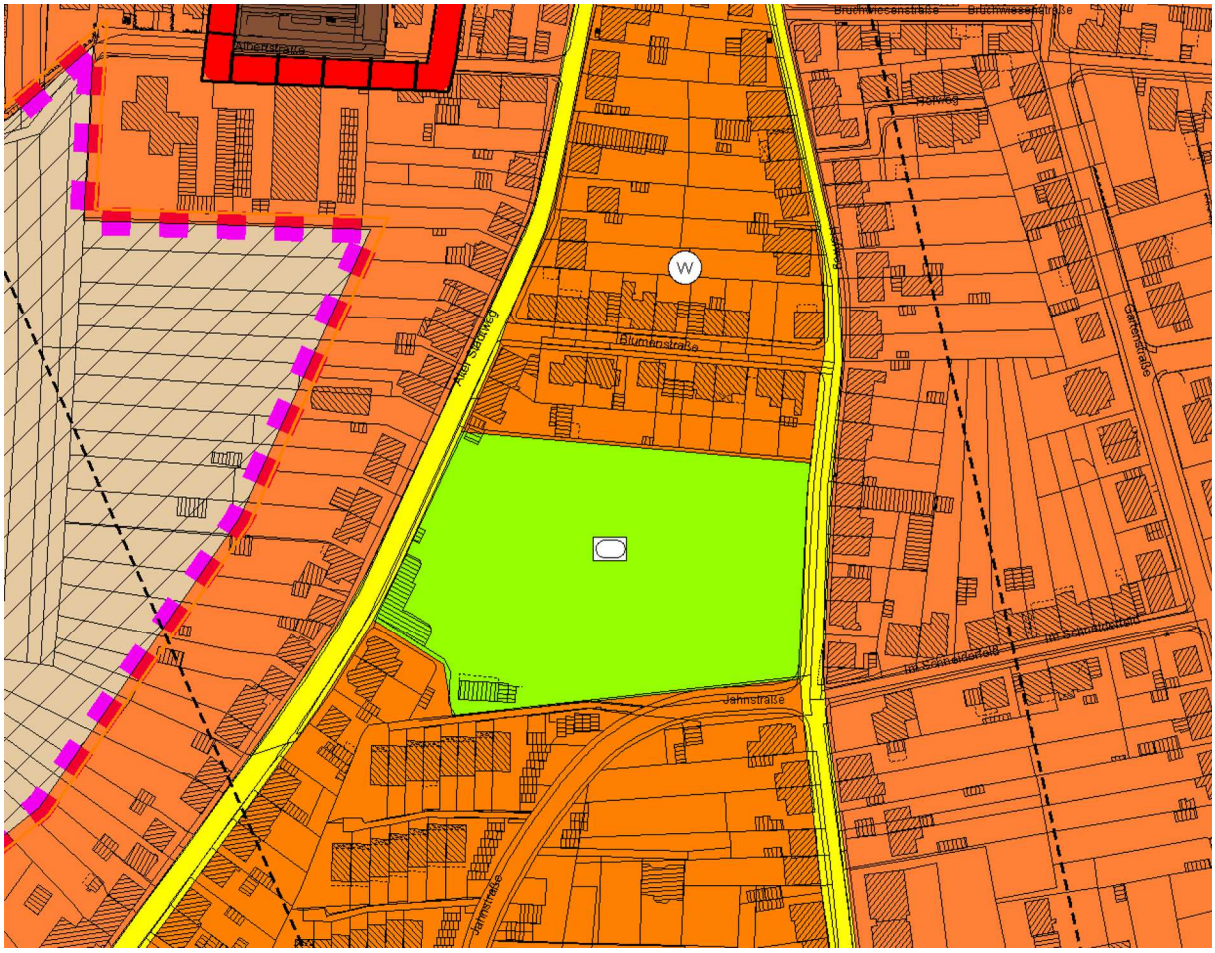

Abbildung 8: FNP Regionalverband Saarbrücken; Quelle: Regionalverband Saarbrücken

2.10 Erforderlichkeit von neuem Planungsrecht

Auf der Fläche des Sportplatzes soll neben der Neuorganisation der bestehenden Sportplatznutzung qualifiziertes Planungsrecht für ein Seniorenwohnheim geschaffen werden.

- Im östlichen Bereich des ehemaligen Sportplatzes soll der Gebäudekomplexe für das Seniorenzentrum entstehen.
- Auf der verbleibenden Sportplatzfläche im Westen sollen verschiedene Sportanlagen untergebracht werden.
- Daneben wird das vorhandene Vereinslokal „Jahnschenke“ im Südwesten des Geltungsbereiches in seinem Bestand gesichert.

Da die Fläche bisher ausschließlich als Sportplatzfläche genutzt wird ist eine Bebauung nach § 34 BauGB nicht möglich.

Um die angestrebte städtebauliche Entwicklung somit planungsrechtlich zu sichern und um andere Nutzungen an diesem Standort auszuschließen, stellt die Landeshauptstadt Saarbrücken gem. § 1 Abs. 3 BauGB den Bebauungsplan Nr. 317.08.00 „Jahnsportplatz“ auf.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen sind erfüllt:

- Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung des Bestandes).
- Insgesamt hat der Geltungsbereich eine Größe von ca. 1,2 ha, so dass eine Überschreitung des maßgebenden Schwellenwertes von 20.000 m^2 ausgeschlossen ist.
- Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig. Dennoch gilt selbstverständlich auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weiterhin die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13 a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

2.11 Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange

2.11.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Es befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung innerhalb oder in der Nachbarschaft des räumlichen Geltungsbereichs. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiete (6707-301 „Saarkohlenwald“) liegt in ca. 2,5 km Entfernung. Eine Beeinträchtigung kann aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

2.11.2 Sonstige Schutzgebiete

Im Planungsraum und dessen näheren Umfeld sind keine Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler, Naturparks, Nationalparks, festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Biosphärenreservate vorhanden, die von dem Planvorhaben beeinträchtigt werden könnten. Das Plangebiet liegt auch nicht innerhalb eines nach § 6 Abs. 1 des Saarländischen Naturschutzgesetzes geschützten unzerschnittenen Raumes.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine in der Denkmalliste nach § 6 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes verzeichnete Denkmäler oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete, die von der Landesdenkmalbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Die Beeinträchtigung von Schutzgebieten kann insgesamt ausgeschlossen werden.

2.11.3 Informelle Fachplanungen

Aufgrund der offiziell vorliegenden Geofachdaten liegen keine Hinweise auf das Vorkommen ökologisch hochwertiger Biotoptypen oder Arten vor: innerhalb des Geltungsbereiches kommen weder Arten vor, die im Datenmaterial des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) oder bei den Arten-und Biotopschutzdaten 2013 Saarland (ABDS) aufgeführt sind, noch Flächen, die im Rahmen der Biotopkartierung erfasst wurden. Es sind insbesondere keine gesetzlich geschützten Biotope oder FFH-Lebensraumtypen betroffen.

2.11.4 Allgemeiner und besonderer Artenschutz

2.11.4.1 Allgemeiner Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere

Der allgemeine Artenschutz gilt für alle wildlebenden Tiere und Pflanzen. So ist es unter anderem verboten, wild lebende Pflanzen- und Tierarten ohne vernünftigen Grund ihrem Standort zu entnehmen, sie zu schädigen, zu fangen, zu töten oder ihre Lebensstätten ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören. Da im Rahmen des Planvorhabens Bäume gefällt werden müssen, die als Gelege für Vögel dienen können, ist hier der nach § 39 BNatSchG festgelegte allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten. Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, „Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen“. Die notwendigen Rodungen und Baumfällungen sind daher außerhalb der Hauptfortpflanzungs- und Aktivitätszeiten der Vögel während der Herbst- und Wintermonate von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

2.11.4.2 Besonderer Artenschutz

Gem. §§ 19 und 44 des BNatSchG sind bei Planvorhaben streng und besonders geschützte Arten (zu denen z. B. alle europäische Vogelarten zählen) in besonderem Maße zu berücksichtigen, d.h. es muss geprüft werden, ob durch das geplante Vorhaben besonders geschützte Arten oder natürliche Lebensräume im Sinne des Umweltschadensgesetzes erheblich gestört oder geschädigt werden können bzw. ob ein Verbotstatbestand nach § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten vorliegt (Tötungs-, Störungs-, Schädigungs- und Beschädigungsverbot). Nahrungs- und Jagdhabitate unterliegen nicht den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG, solange diese nicht essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte besitzen. Kriterium für die Erheblichkeit einer Störung ist der Erhaltungszustand der lokalen Population. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes liegt vor, wenn sich die Reproduktionsfähigkeit oder der Fortpflanzungserfolg der lokalen Population deutlich verringert oder wenn die Populationsgröße im lokalen Bezugsraum signifikant abnimmt. Ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko für besonders geschützte Arten geht von dem Planvorhaben nicht aus.

Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht einzeln geprüft, da hier aufgrund des landesweit günstigen Erhaltungszustandes und der Anpassungsfähigkeit von keinen erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen werden muss.

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb des geschlossenen Siedlungsgebietes von Dudweiler und ist nach allen Seiten von bestehenden Wohnnutzungen inkl. Gärten mit entsprechenden intensiven Nutzungen und Infrastrukturen sowie Straßen umgeben.

Der Geltungsbereich ist aktuell komplett umzäunt und wurde ursprünglich als Sportplatz genutzt: es handelt sich um eine geschotterte Fläche mit randlichem Baumbewuchs (Einzelbäume, Baumreihe) und Sträuchern mit umgebenden Zierflächen (Rasen/Wiese) sowie um zum Sportplatz gehörende Vereinsgebäude (Jahnschenke, Schuppen), die aktuell noch genutzt werden. Bei den Einzelbäumen und Sträuchern handelt es sich zum einen um einheimische Laubholzarten wie Birke, Buche, Stiel-Eiche, Ahorn, Hainbuche, Hasel, Schlehe, Rosen, Himbeere und Brombeere und zum anderen um diverse Zierarten wie z.B. Rosskastanie, Kiefer, Rot-Eiche oder Kirschlorbeer.

Die vorhandenen Einzelbäume besitzen ein maximal mittleres Stammholz. Bruthöhlen, Astbrüche, Ritzen, Spalten oder abgeplatze Rinde, die zur Fortpflanzung von baumbewohnenden Vogel- oder Fledermausarten geeignet sein könnten, sind nicht zu erkennen. Ebenso wenig existieren Hinweise auf eine Nutzung der bestehenden Gebäude durch gebäudebewohnende Vögel oder Fledermäuse oder andere Tierarten wie z.B. Wespen. Sonderstandorte wie insbesondere Gewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches oder der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Aufgrund der geringen Flächengröße, der deutlich anthropogen überprägten Habitatausstattung sowie der infolge der Innenbereichslage bestehenden Vorbelastungen sowohl auf der Fläche selbst (geschotterter Sportplatz) als auch in unmittelbarer Nachbarschaft (Wohn- und Gartennutzungen, Straßen), die mit einem hohen Störgrad verbunden sind, ist die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für planungsrelevante Pflanzen und Tiere deutlich eingeschränkt, so dass im Einflussbereich des Eingriffsgebietes keine abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Tierarten, zu erwarten sind:

Aufgrund der Habitatausstattung kann das Vorkommen von planungsrelevanten **Pflanzenarten** sowie von bestimmten Tiergruppen mit planungsrelevanten (vollzugsrelevanten) Tierarten bereits von vornherein ausgeschlossen werden: da innerhalb des Planungsraumes und der näheren Umgebung weder geeignete Gewässer noch sonstige Strukturen, die sich als potenzielle Lebensräume und Reproduktionsstätten für die Tiergruppen **Libellen, Fische, Muscheln, Rundmäuler und Weichtiere, Krebse, Amphibien sowie Wasservögel oder den Biber** eignen könnten, vorhanden sind, ist eine Betroffenheit dieser Tiergruppen auszuschließen.

Die vorhandenen Biotopstrukturen bieten auch keine geeigneten Habitatverhältnisse für die im Saarland vorkommenden **Schmetterlings-, Heuschrecken- oder Käferarten** des Anhangs II oder IV der FFH-Richtlinie (geeignete Wiesen, Altbäume mit starkem Stammholz/ Totholz mit hohem Mulmangebot). Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Insekten sind deshalb nicht zu erwarten. Ebenso wenig liegen Hinweise auf das Vorkommen von planungsrelevanten **Reptilienarten** (Schlingnatter, Mauereidechse, Zauneidechse) vor. Für die Zauneidechse könnten sich die geschotterten Flächen zwar theoretisch als Lebensraum eignen, aufgrund des Fehlens von geeigneter Vegetation (bevorzugt wird ein kleinräumiges Mosaik aus vegetationsfreien und grasigen Flächen, verbuschten Bereichen und krautigen Hochstaudenfluren) sowie der isolierten Lage ist jedoch nicht mit einem Vorkommen zu rechnen. Sowohl im ABSP-Artpool als auch bei den Arten-und Biotopschutzdaten 2013 des Saarlandes (ABSD) sind innerhalb oder im Umfeld des Geltungsbereiches auch keine bekannten Zauneidechsen-Vorkommen dargestellt.

Auch für die artenschutzrechtlich- und planungsrelevanten **Säugetierarten** Haselmaus, Luchs, Baummarder, Iltis und Wildkatze eignet sich das Plangebiet sowohl aufgrund der Habitatausstattung als auch aufgrund des hohen Störgrades und der isolierten Lage nicht als Habitat. Von den artenschutzrechtlich relevanten Fledermäusen könnte das Gebiet lediglich als nicht essentieller Teillebensraum für die Jagd genutzt werden, Fortpflanzungsräume sind aufgrund des Fehlens von Quartierbäumen oder geeigneten Gebäuden nicht betroffen.

Es sind auch keine erheblichen Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante **Vogelarten** zu erwarten: es sind weder Brutstätten von Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie noch Fundnachweise für Rast- und Zugvogelarten im Geltungsbereich bekannt und aufgrund der Lage innerhalb des geschlossenen Siedlungsgebietes, der ungeeigneten Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen auf der Fläche selbst und im direkten Umfeld auch nicht zu erwarten.

Dem Geltungsbereich kommt aktuell keine besondere Bedeutung im Artenschutzrecht zu. Dies stimmt mit den offiziell zur Verfügung stehenden Geofachdaten überein, deren Datenmaterial (ABSP, ABSD) für das betroffene Gebiet keine Tier- oder Pflanzenarten aufführt. In den Einzelbäumen und Sträuchern innerhalb sowie im Um-

feld des räumlichen Geltungsbereiches werden zwar sonstige europäische Vogelarten vorkommen, die das Gebiet zur Jagd und die Bäume und Sträucher auch als Gelege nutzen könnten, da es sich um ein Gebiet mit hohem Störgrad handelt, sind diese Arten jedoch gegenüber Störungen angepasst. Es ist lediglich mit häufigen und ubiquitär verbreiteten störungsunempfindlichen Arten wie z. B. Kohl- und Blaumeise, Amsel, Buchfink oder Star zu rechnen. Bei potenziell infolge des Planvorhabens entstehenden lokalen, sehr kleinflächigen Habitatverlusten finden diese in den unmittelbar angrenzenden Lebensräumen der Gärten und Grünflächen ausreichend große Ausweichmöglichkeiten, die aufgrund der großen Anpassungsfähigkeit auch leicht genutzt werden können. Zudem geht auch nach Realisierung der Planung der Geltungsbereich nicht vollständig als Lebensraum verloren, da die im Umfeld des zukünftigen Seniorenzentrums sowie der Sportstätten geplanten Grünflächen auch Habitatmöglichkeiten bieten werden.

Dies gilt auf Grundlage der Biotop- und Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen auch für alle anderen potenziell betroffenen Artgruppen. Durch die Planmaßnahme können zwar einzelne Individuen von häufigen und ubiquitär verbreiteten Tierarten nicht essentielle Teil-Habitate verlieren, die örtlichen Tier-Populationen werden jedoch auf Grund des guten Erhaltungszustandes, der Störungsunempfindlichkeit, der großen Anpassungsfähigkeit sowie des Vorhandenseins ausreichend großer vergleichbarer Lebensräume im direkten Umfeld, auf die ausgewichen werden kann, keine erheblichen Beeinträchtigungen erfahren. Zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes wird es infolge des Planvorhabens nicht kommen.

Bei Beachtung der Rodungsfristen nach § 39 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten auszuschließen, so dass kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG vorliegt.

Auch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten im Sinne des Umweltschadensgesetzes sind nicht zu erwarten, da über die oben beschriebenen Ausführungen hinaus keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten oder FFH-Lebensraumtypen/besonders geschützte Lebensräume innerhalb des Eingriffsbereichs existieren. Einer Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes steht nach derzeitigem Kenntnisstand daher nichts entgegen.

2.11.5 Zwischenfazit

Dem geplanten Vorhaben stehen aus heutiger Kenntnis keine übergeordneten landesplanerischen sowie natur- und artenschutzrechtlichen Vorgaben entgegen.

2.12 Schalltechnisches Gutachten

Aufgrund des Nebeneinanders von Wohn- und Sportnutzung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches die verursachten Geräuschimmissionen der geplanten Sportnutzung an den umliegenden Wohnhäusern und dem geplanten Seniorenzentrum untersucht. Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die VDI-Richtlinie 3770 enthält Angaben zu den Geräuschemissionen, die im Betrieb von unterschiedlichen Sportanlagen hervorgerufen werden. Darin werden verschiedene Sportarten differenziert betrachtet und Emissionsansätze angegeben, mit

denen die Geräuschemissionen (Schallleistungspegel) der maßgeblichen Geräuschquellen der einzelnen Sportanlagen berechnet werden können.

Des Weiteren sind (..) Emissionsansätze für Kommunikationsgeräusche von Personen auf Sport- und Freizeitanlagen (Sprechen, Rufen etc.) angegeben.

Die Ermittlung der Geräuschemissionen erfolgte auf dieser Basis unter Berücksichtigung der Angaben des ATVD zu den sportlichen Aktivitäten, der Anzahl der Teilnehmer und den Trainingszeiten auf der betrachteten Sportfläche.

Die an den betrachteten Immissionsorten verursachten Geräuschimmissionen wurden durch eine Schallausbreitungsrechnung entsprechend den Vorgaben der 18. BImSchV nach den Richtlinien VDI 2714 und VDI 2720 berechnet.

In den nachfolgenden Tabellen sind die in der vorliegenden Untersuchung für die Aktivitäten des ATVD auf der verbleibenden Freifläche zur Sportnutzung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Jahnsportplatz" in Saarbrücken-Dudweiler ermittelten Geräuschimmissionen den gemäß 18. BImSchV geltenden Immissionsrichtwerten bzw. zulässigen Spitzenpegeln gegenübergestellt.

Beurteilungspegel werktags außerhalb der Ruhezeiten

Immissionsort		**Beurteilungspegel $L_{r,Tag}$ in dB (A)**	**Immissionsrichtwerte tags in dB(A)**
Nr.	**Bezeichnung**		
1	Alter Stadtweg 83	47	55
2	Jahnstraße 4	44	50
3	Alter Stadtweg 71	50	55
4	Alter Stadtweg 84	47	55
5	Seniorenwohnstift, Westfassade	47	55
6	Seniorenwohnstift, Nordfassade	51	55

Der Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten werktags außerhalb der Ruhezeiten zeigt, dass diese an allen betrachteten Immissionsorten um mindestens 4 dB(A) unterschritten werden.

Spitzenpegel tags

Immissionsort		**Spitzenpegel L_{AFmax} in dB (A)**	**Zulässiger Spitzenpegel tags in dB(A)**
Nr.	**Bezeichnung**		
1	Alter Stadtweg 83	71	85
2	Jahnstraße 4	70	80
3	Alter Stadtweg 71	76	85
4	Alter Stadtweg 84	71	85
5	Seniorenwohnstift, Westfassade	71	85
6	Seniorenwohnstift, Nordfassade	72	85

Die tags zulässigen Spitzenpegel (IRW + 30 dB) werden somit ebenfalls unterschritten." (Quelle: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 317.08.00 „Jahnsportplatz" im Stadtteil Dudweiler der Landeshauptstadt Saarbrücken, SGS-TÜV Saar GmbH, Stand: 19.08.2015)

Weitere Details können dem schalltechnischen Gutachten entnommen werden.

Um sicherzustellen, dass auf dem Gelände keine lärmintensiveren Nutzungen ausgeübt werden, als die die dem schalltechnischen Gutachten zu Grunde liegen werden diese per Baulast vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und als Voraussetzung für diesen mit Ort und Nutzungszeiten über Baulast per Unterlassungsverpflichtung festgeschrieben, um die Verträglichkeit sicherzustellen. D.h. es wird festgeschrieben, dass außer den untersuchten Nutzungen und Nutzungszeiten keine weiteren Nutzung des Sportplatzes stattfindet, die zu Lärmbelastungen der Umgebung führen.

3 Berücksichtigung von Planungsalternativen

Die Vorhabenträger, der ATV Dudweiler e.V. und die Projektgesellschaft Seniorenwohnen, sind mit konkreten Planungsabsichten für die Entwicklung und Neuausrichtung des Sportplatzes an die Landeshauptstadt Saarbrücken herangetreten.

Durch die Bebauung eines Teils des Sportplatzes mit einem Seniorenwohnheim soll die Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum bedient werden. Darüber hinaus kann aus den Erlösen des Verkaufs des ATV Dudweiler e.V. die Sportnutzung auf der verbleibenden Fläche zukunftsfähig neugestaltet werden.

Bei der Einrichtung eines Seniorenwohnheimes handelt es sich um eine besondere Form des Wohnens. Diese fügt sich aber dennoch in die durch Wohnnutzung geprägte Umgebung ein.

Da auf der verbleibenden Fläche im Westen auch weiterhin Sportnutzung stattfinden soll, ist hier eine Neuordnung des ursprünglich großen Fußballplatzes vorgesehen. Aufgrund des begrenzten Raumangebotes werden die verschiedene Sportanlagen räumlich konzentriert. Den in den letzten Jahren verstärkt nachgefragten Angeboten für Senioren (Älterwerden der Vereinsmitglieder des ATVD) wird Rechnung getragen. Darüber hinaus sollen sich die Sportnutzungen auch am die Bewohner des Seniorenheimes richten.

Die Schank- und Speisewirtschaft (Jahnschenke) hat Bestandsschutz und soll auch künftig in der bestehenden Form genutzt werden.

Planungsalternativen kommen bei dem betroffenen Grundstück nicht in Betracht. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnnutzung weisen andere Nutzungsalternativen ein zu großes Störpotential gegenüber dem Wohnen auf (Grundstücksgröße, Zufahrt, benötigte Stellplätze). Für die geplante Nutzung kommt das schalltechnische Gutachten zu dem Ergebnis, dass aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken im Hinblick auf das Nebeneinander von Wohn- und geplanter Sportnutzung bestehen.

Der Standort liegt zudem zentrumsnah mit einer guten Anbindung an den ÖPNV. Die kurzen Wege und die gute Erreichbarkeit mit Bus und Bahn stellen dabei ein großes Potential für die Entwicklung des Geländes, sowohl für das Seniorenzentrum als auch für den Vereinssport dar. Die geplanten Nutzungen können ohne nachteilige

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs realisiert werden. Der integrierte Standort ist bereits vollständig erschlossen.

4 Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Zentrales Anliegen dieses Bebauungsplanes ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Seniorenwohnheims. Der östliche Bereich des Plangebietes wird deshalb als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier soll ein Gebiet entwickelt werden, das vorwiegend dem Wohnen dient. Weiterhin passen an diesem Standort auch vereinzelt das Wohnen ergänzende und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungsarten (z.B. pflegeaffine Dienstleister).

Die Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht somit auch der Nutzung in der Umgebung, so dass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen und durch den Verordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt ist.

Um den Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes nicht zu gefährden und um potenzielle Belästigungen von vornherein auszuschließen, sind bestimmte Modifikationen des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes notwendig.

Aufgrund des potenziell höheren Störgrades und der Immissionsbelastung mit nachteilige Auswirkungen auf die umgebende Wohnnutzung (u.a. erhöhtes Verkehrsaufkommen) und möglichen Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses in den umliegenden Straßen sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen somit unzulässig. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen (insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen) kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Ein Teil dieser Nutzungen (insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ist darüber hinaus gestalterisch nur schwer zu integrieren.

4.1.2 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlagen

Da dieser Teil des Plangebietes sportlichen und den dazugehörigen Zwecken (hier: Sporthalle, eine Kugelstoßanlage, Bouleplätze, Sportanlagen für Gymnastik / Aufwärmtraining und Fitness, Laufbahnen und eine Weitsprunganlage) dient, wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlagen festgesetzt.

Innerhalb der privaten Grünfläche ist neben den Sportanlagen auch eine Sporthalle sowie das bestehende Vereinsheim als Schank- und Speisewirtschaft zulässig.

Unter der Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlagen können zum einen alle im Plangebiet vorgesehenen Sportanlagen inkl. zugehöriger Nebenanlagen und erforderlichen Einrichtungen für den ruhenden Verkehr zusammengefasst werden, zum anderen bleibt genügend Spielraum für die freiraumbezogene Ausgestaltung dieser Flächen.

Daneben ermöglicht die Festsetzung, selbstständige Sportanlagen und sonstige Nutzungen entsprechend ihren besonderen Merkmalen festzusetzen. Als Standort für eine Sporthalle, eine Kugelstoßanlage, Bouleplätze, Sportanlagen für Gymnastik / Aufwärmtraining und Fitness, Laufbahnen und eine Weitsprunganlage sowie eine Schank- und Speisewirtschaft wird die Zweckbestimmung Sportanlagen gewählt. Dabei werden die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen exakt definiert.

Die Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlagen sichert die neugeordnete Sportnutzung langfristig an diesem Standort.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

Neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl (Allgemeines Wohngebiet) wird die Höhenentwicklung im Plangebiet über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante exakt geregelt. Die festgesetzten Höhen leiten sich unter Beachtung geringfügiger Spielräume aus dem städtebaulichen Konzept (Allgemeines Wohngebiet, Sporthalle) und dem Bestand (Schank- und Speisewirtschaft) ab.

Durch diese Festsetzung soll die Höhe der baulichen Anlagen auf ein Maximum begrenzt und einer Beeinträchtigung des städtischen Erscheinungsbildes des durch überwiegend Wohnnutzung geprägten Umfeldes entgegengewirkt werden.

Die festgesetzte Höhe für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes hebt sich teilweise von der Umgebung ab. Um ein Einfügen des Gebäudes in die Umgebung zu gewährleisten, wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, insbesondere:

- Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten: Das Keller- / Untergeschoss liegt unterhalb des Höhenniveaus des Hofweges und ist vom Hofweg nicht einsehbar (siehe Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse).
- Besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen: Das 2. Obergeschoss muss zum Hofweg um mind. 1,5 m, bezogen auf das darunterliegende Vollgeschoss, zurückspringen. Hierdurch wird das Gebäude optisch vor der Bestandsbebauung zurückgenommen (s. örtliche Bauvorschriften).

Mit der Höhe der baulichen Anlage für das Allgemeine Wohngebiet wird der besonderen städtebaulichen Situation und damit auch dem Erfordernis der Innenentwicklung Rechnung getragen. Mit einer geringeren Höhe wäre die vorgesehene Konzeption nicht realisierungsfähig.

Darüber hinaus befinden sich im etwas entfernteren Umfeld weitere Sonderbaukörper, wie beispielsweise in der Albertstraße (6- bis 8-geschossige Bebauung), der Jahnstraße (5-geschossige Bebauung) und der Bruchwiesenanlage. Diese weisen zum Teil bis zu 12 Geschosse auf und sind damit im Höhenverhältnis weit über dem Planvorhaben.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen. Mit der Festsetzung der Höhe ist gewährleistet, dass es bei Ausnutzung der Vollgeschosse nicht zu einer unerwünschten Höhenentwicklung durch Staffelgeschosse kommt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient sogleich der Einhaltung der Mindestfreiflächen auf den Baugrundstücken.

Die festgesetzte GRZ orientiert sich im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes eng an der städtebaulichen Konzeption und der gewünschten städtebaulich verdichteten Nachnutzung. Planungsziel ist hier die Schaffung von städtischem Wohnraum für Senioren bzw. die Bereitstellung des benötigten stadtnahen Wohnraumes für Senioren.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl (0,5) für Hauptgebäude / Hauptanlagen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird die Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO somit geringfügig überschritten. § 17 Abs. 2 BauNVO sieht eine entsprechende Überschreitungsmöglichkeit vor.

Insbesondere resultierend aus:

- dem begrenzten Raumangebot durch den Erhalt der Sportnutzung und
- der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für das Seniorenzentrum

geht also eine stärkere Verdichtung und Versiegelung hervor. Mit der Überschreitung wird also der besonderen städtebaulichen Situation und damit auch dem Erfordnis der Innenentwicklung Rechnung getragen.

Für Nebenanlagen besteht gemäß BauNVO eine weitere Überschreitungsmöglichkeit (Überschreitung um 50%).

Eine geringere Grundflächenzahl würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung des Grundstückes führen, die vorgesehene Konzeption wäre nicht realisierungsfähig. Eine Einhaltung der Obergrenzen wäre an diesem Standort somit unverhältnismäßig.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

Die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl wird durch ausgleichende Maßnahmen entgegengewirkt, beispielsweise:

- Festsetzung, dass nicht überbaute oder versiegelte Flächen gärtnerisch anzulegen, Stellplatzflächen einzugrünen und Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer extensiv zu begrünen sind
- Festsetzung zum Erhalt von Bäumen

Zusätzlich wird über die benachbarte Sportnutzung mit einem geringeren Versiegelungsgrad, der höheren Versiegelung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes entgegengewirkt.

Nachteilige Auswirkungen, resultierend aus der Überschreitung der Obergrenze der GRZ, sind nicht zu erwarten.

Grundfläche (GR)

Für die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlagen wird anstelle der Grundflächenzahl eine maximal zulässige Grundfläche für die Sporthalle und die Schank- und Speisewirtschaft festgesetzt.

Damit wird einer übermäßigen Bebauung und Versiegelung durch die Sporthalle und die Schank- und Speisewirtschaft (bei möglicher Erweiterung / Neubau) entgegengewirkt und gleichzeitig gewährleistet, dass sich die Gebäude in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die festgesetzte GFZ orientiert sich im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes eng an der städtebaulichen Konzeption. Planungsziel ist die Schaffung von stadtnahmen Wohnraum für Senioren. Die angedachte Form des Wohnens stellt eine spezielle Wohnform da und benötigt aufgrund des damit einhergehenden Konzeptes einen „Sonderbaukörper“, der nicht direkt dem umgebenden Wohngebiet entspricht. Des Weiteren fordert die wirtschaftliche Tragfähigkeit und das begrenzte Raumangebot eine Überschreitung der GFZ an diesem Standort.

Mit der festgesetzten Geschossflächenzahl innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird die Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO durch Anrechnung des Keller- / Untergeschosses geringfügig überschritten. Dieses wird angerechnet, da hier Aufenthaltsräume vorgesehen sind.

Mit der Überschreitung wird also der besonderen städtebaulichen Situation und damit auch dem Erfordernis der Innenentwicklung Rechnung getragen. Eine geringere Geschossflächenzahl würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung des Grundstückes führen, die vorgesehene Konzeption wäre nicht realisierungsfähig. Eine Einhaltung der Obergrenzen wäre an diesem Standort somit unverhältnismäßig (Ausgleichende Maßnahmen siehe Begründung zur Grundflächenzahl).

Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse für das Allgemeine Wohngebiet und für die private Grünfläche, Schank- und Speisewirtschaft erforderlich.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse für das Allgemeine Wohngebiet orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption des geplanten Seniorenzentrums, der Bestandssituation in der Umgebung sowie den topographischen Gegebenheiten. Da das Keller- / Untergeschoss unterhalb des Höhenniveaus des Hofweges liegt, ist dieses vom Hofweg aus nicht einsehbar. Vom Hofweg sind lediglich drei Vollgeschosse sichtbar.

Über ergänzende Anforderungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen in den örtlichen Bauvorschriften (Rücksprung des 2. OG zum Hofweg um mind. 1,5 m, bezogen auf das darunter liegende Vollgeschoss) wird einer optisch dominierenden Wirkung zusätzlich entgegengewirkt.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse für die Schank- und Speisewirtschaft orientiert sich an der Umgebungsbebauung des Plangebietes in der Straße Alter

Stadtweg und wird hier aus Gründen einer potenziell möglichen Neubebauung definiert.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu verhindern. Die Festsetzung ermöglicht die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Die Funktionalität der baulichen Anlagen ist durch die Maximalhöhe ausreichend gewährleistet. Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann somit innerhalb eines gestalterischen vorgegebenen Rahmens ein relativ einheitliches Erscheinungsbild gegenüber dem Bestand und in Bezug auf die umliegende Bebauung sichergestellt werden, ohne die Baufreiheit zu sehr einzuschränken. Eine Beeinträchtigung des Stadtbildes wird damit ausgeschlossen.

4.3 Bauweise

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden.

Für das Allgemeine Wohngebiet und die private Grünfläche, Schank- und Speisewirtschaft wurde die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise kann auf einen seitlichen Grenzabstand gemäß LBO verzichtet werden. Zudem eröffnet die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50 m den künftigen Bauherren ein höheres Maß an Flexibilität bei der Bemessung ihrer Baukörper.

Gemäß der städtebaulichen Konzeption des Seniorenzentrums ist eine abweichende Bauweise erforderlich, um eine Gebäudelänge über 50 m zu ermöglichen.

Durch die abweichende Bauweise in der privaten Grünfläche, Schank- und Speisewirtschaft wird auf das Bestandsgebäude reagiert, welches bereits eine abweichende Bauweise vorweist. Die vorhandene Bebauung schließt direkt an die westlich angrenzenden Alten Stadtweg und den südlich befindlichen Fußweg an (Grenzbebauung).

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. Die Festsetzung der offenen Bauweise für die Sporthalle, innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlagen, ergibt sich bereits durch die Festsetzung der Baugrenze (beschränktes Raumangebot, Einhaltung entsprechender Grenzabstände), welche eine Bebauung über 50 Meter ausschließt.

4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche eines Grundstückes definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenzen durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Baugrenzen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (Seniorenzentrum für Pflege) und der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlagen (Sport-

halle) orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption. Ein entsprechender Abstand zur Grundstücksgrenze wird eingehalten.

Die Festsetzung der Baugrenzen für den Bereich der privaten Grünfläche, Schank- und Speisewirtschaft orientieren sich am derzeitigen Bestand.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sollen in Teilbereichen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen. Näheres dazu ist mit der Festsetzung der Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports geregelt.

4.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr, Türenschlagen, etc.).

Größere Stellplatzanlagen sind zur Ordnung des ruhenden Verkehrs nur in der dafür vorgesehenen Fläche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes soll durch die Anordnung der Stellplatzflächen im rückwärtigen Bereich eine Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm weitestgehend vermieden werden.

Stellplätze für Menschen mit Behinderung sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Damit kann dem Kriterium der Barrierefreiheit Rechnung getragen werden ohne gesondert Flächen ausweisen zu müssen.

4.6 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Hier: Fußweg

Der südlich angrenzende und bereits bestehende Fußweg (Verbindung zwischen Jahnstraße und Alter Stadtweg) wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in den Bebauungsplan übernommen und somit in seinem Verlauf planungsrechtlich gesichert.

4.7 Anschluss an Verkehrsflächen, Hier: Ein- und Ausfahrtbereich

Mit der Festsetzung der Ein- und Ausfahrtbereiche wird sichergestellt, dass die Ein- und Ausfahrten ausschließlich konzentriert an zentralen Stellen des Plangebietes erfolgen. Dies dient insbesondere der Fußgängersicherheit.

Zufahrten zu Stellplätzen für Menschen mit Behinderung sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

4.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Gebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung ist die entsprechende Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Um langfristig die städtebauliche Qualität der Freiräume durch Eingrünung und innere Durchgrünung des Gebietes zu sichern, werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Hierzu gehören die Entwicklung einheimischer und standortgerechter

Bepflanzungen auf den Baugrundstücken sowie innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen und die Eingrünung der Stellplatzflächen zur Vermeidung monotoner Asphaltflächen. Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da so die Regelung des Bebauungsplans noch Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage ermöglichen.

Die Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung dient der Verbesserung / Steigerung der siedlungsökologischen und städtebaulichen Qualität im Plangebiet (Klimaschutz).

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Stadtbild verbessert (regionaltypische und einheimische Arten).

4.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zum Schutz bereits vorhandener erhaltenswerter Baumbestände, zur Durchgrünung des Plangebietes und aus siedlungsökologischen Gründen (Mikroklima) wird festgesetzt, dass bestehende Bäume in den Randbereichen des Geltungsbereiches und im Bereich der Grünfläche, Schank- und Speisewirtschaft zu erhalten und bei Verlust Ersatzpflanzungen durchzuführen sind.

4.10 Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften

Abwasserbeseitigung

Die festgesetzten Maßnahmen der Entwässerung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist in den anliegenden Straßen und zum Teil im Plangebiet bereits vorhanden.

Die Oberflächenentwässerung wird detailliert geregelt. Schmutz- und Regenwasser werden getrennt betrachtet.

Örtliche Bauvorschriften

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die besonderen Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlage innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (Rücksprung des 2. OG zum Hofweg um mind. 1,5 m, bezogen auf das darunterliegende Vollgeschoss) vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild, denn gerade aufgrund der direkten Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung spielt die Gestaltqualität im Plangebiet eine besondere Rolle. Durch das Zurückspringen des 2. Obergeschosses wird einer optisch dominierenden Bauweise entgegengewirkt.

Aufschüttungen dürfen darüber hinaus lediglich bis zum jeweilig angrenzenden Straßenniveau vorgenommen werden. Die Festsetzung dient insbesondere der Ausbildung eines höhengleichen Übergangs zwischen Bebauung und Straßenverkehrsfläche und soll zugleich Aufschüttungen über das Straßenniveau hinaus verhindern.

5 Planverwirklichung und Auswirkungen

5.1 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Landeshauptstadt als Planungsträge-

rin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Stadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“).

5.1.1 Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende möglichen Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt.

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet. Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätte so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha, die bisher vollständig als Sportplatz genutzt wird. Im westlichen Teilbereich befindet sich das Vereinslokal „Jahnschenke“, wenige Nebenanlagen (Geräteschuppen, etc.) und ein leer stehendes Wohngebäude.

Bei der vorgesehenen Nutzung (seniorengerechtes Wohnen und Pflege) handelt es sich um eine besondere Form des Wohnens, die einen geringen Störgrad aufweist. Die unmittelbare Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen bzw. als Standort von Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Allgemeine Wohngebiet (seniorengerechtes Wohnen und Pflege) hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Umgebung und in die direkte Nachbarschaft einfügt. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innerge-

bietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen der Wohnruhe führen können.

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, um die Sportnutzung in direkter Nachbarschaft zur Wohnnutzung immissionsschutzfachlich zu bewerten.

Im Rahmen der schalltechnischen Erhebung wurden die „Geräuschemissionen der Sportnutzung (..) auf der Basis der VDI 3770 ermittelt. In der Berechnung wurde angenommen, dass die verschiedenen Aktivitäten des ATVD über eine Gesamtdauer von 9 h an einem Tag stattfinden. Dies ist als Maximalabschätzung der in der Praxis an einem Tag zu erwartenden sportlichen Aktivitäten auf dem betrachteten Platz zu bewerten. Die Eingangsgrößen der Schallausbreitungs- und Abschirmberechnung (Bodendämpfung, Geländekarte etc.) wurden so gewählt, dass sich eine Maximalabschätzung der tatsächlich zu erwartenden Geräuschemission ergibt. Insgesamt sind in der Praxis tendenziell geringere Geräuschimmissionen zu erwarten als in der vorliegenden Untersuchung berechnet.“ (Quelle: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 317.08.00 „Jahnsportplatz“ im Stadtteil Dudweiler der Landeshauptstadt Saarbrücken, SGS-TÜV Saar GmbH, Stand: 19.08.2015)

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken, sofern die zugrunde gelegten Geräuschvorgänge und definierten Gesamtgeräuschimmissionen Bestand haben. Die der schalltechnischen Untersuchung zugrunde liegenden Annahmen zur Sportnutzungen werden über Baulast per Unterlassungsverpflichtung für das Grundstück des Sportvereins festgeschrieben. So sollen Sportnutzungen ausgeschlossen werden, die einen höheren Lärmausstoß verursachen. Die Nutzungszeiten sind außerdem auf die Zeiten außerhalb der Ruhezeit festgeschrieben.

Über die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet.

Die betreffenden Sportnutzungen befinden sich seit mehreren Jahren an diesem Standort und werden in ihrer räumlichen Ausdehnung reduziert. Eine Erweiterung der Sportflächen ist auch langfristig nicht mehr möglich, da das Raumangebot durch den Verkauf eines Teiles der Sportplatzfläche und der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes begrenzt ist.

Auswirkungen auf die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Landeshauptstadt gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt. Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen.

Mit dem demographischen Wandel wird auch die Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnen ansteigen. Mit dem Vorhaben werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Anlage für seniorengerechtes Wohnen (betreutes Wohnen und Pflegeeinrichtung) in Saarbrücken - Dudweiler geschaffen. Mit der Erweiterung des Angebotes an seniorengerechtem Wohnen wird ein Teil der Nachfrage die aus dem demografischen Wandel resultiert gedeckt.

Auswirkungen auf die Belange von Freizeit, Sport und Erholung

Mit der Umgestaltung der westlichen Teilfläche des Sportplatzes soll ein zukunftsfähiges Angebot an Sportnutzung, angepasst an die sich ändernden Bedürfnissen seiner Mitglieder, geschaffen werden. Die Sportanlage wird zukunftsfähig gestaltet und kann so an ihrem etablierten Standort erhalten werden. Zudem werden die Sportanlagen am Standort langfristig planungsrechtlich gesichert. Gleichzeitig kann ein Angebot für die Nutzer des Seniorenzentrums geschaffen werden.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Der ehemalige Sportplatz stellt eine neuzuordnende Fläche dar, welche nur noch sporadisch durch den ATV Dudweiler e.V. genutzt wird. Durch die zukunftsfähige Entwicklung der Fläche durch die Errichtung eines Seniorenzentrums und die städtebaulich hochwertige architektonische und gestalterische Konzeption wird das Stadt- und Erscheinungsbild der Fläche und des direkten Umfeldes aufgewertet.

Bei den Festsetzungen im Plangebiet wurde dieser Belang besonders berücksichtigt. Das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen, orientiert sich weitestgehend an der Umgebung bzw. dem Bestand. Da es sich um eine spezielle Form des Wohnens handelt ist aufgrund des Betriebskonzeptes ein Baukörper erforderlich, der sich so nicht direkt aus der Umgebung ableiten lässt. Dennoch wurde nur die Festsetzungen einer potentiell dominierenden Wirkung des Seniorenzentrums durch Berücksichtigung der Topographie (Erhöhte Lage des Hofweges, Zugänglichkeit des Keller- /Untergeschosses vom Sportplatzniveau) begegnet. Auch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen garantiert ausreichend Freiflächen auf dem Grundstück.

Von der Anordnung und Gestaltung der geplanten Baukörper geht zwar eine zusätzliche räumliche Wirkung im Vergleich zum Status quo aus. Die geplanten Baukörper entfalten jedoch durch die getroffenen Festsetzungen keine erheblich dominierende Wirkung gegenüber der in der Nachbarschaft vorherrschenden Bebauung. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Die Eingrünungen des Plangebietes tragen zudem dazu bei, einen harmonischen Übergang zur bereits bestehenden Wohnbebauung zu schaffen und keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild entstehen zu lassen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei der Planung handelt es sich um die Entwicklung einer mindergenutzten und anthropogen geprägten Fläche in innerörtlicher Lage.

Der Planbereich weist durch die bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung, der ehemaligen und bestehenden Nutzungen im Plangebiet selbst, mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine Vorbelastung auf.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich aktuell nur eine geringe ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen besitzt. Auch hinsichtlich der Arten und Biotope sowie der biologischen Vielfalt ist der Geltungsbereich geringwertig und beeinträchtigt. Das Gebiet hat keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Aufgrund dieses Störgrades sowie der Biotop- und Habitatausstattung sind keine abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Arten, zu erwarten.

Vom Planvorhaben sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten. Insofern können Beeinträchtigungen auf Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen werden.

Gem. § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird von mehreren Seiten erschlossen:

- Die Erschließung der geplanten Wohnanlage erfolgt von zwei Seiten, über die Straßen Hofweg und Jahnstraße.
- Die Erschließung der Sportanlagen sowie der Schank- und Speisewirtschaft erfolgt über die Straße Alter Stadtweg.

Mit der Realisierung insbesondere der geplanten Wohnanlage wird es zu einem geringfügigen Anstieg des Verkehrsaufkommens (Bewohner, Besucher, etc.) kommen. Der Anteil des Motorisierten Individualverkehrs (MIV) ist bei den zukünftigen Bewohnern (seniorengerechtes Wohnen und Pflege) reduziert, wodurch das Verkehrsaufkommen lediglich geringfügig ansteigt.
Für die Versorgung des Seniorenpflegeheims finden keine täglichen Belieferungen für Essen, Wäsche und Inkontinenzmaterials statt. Es sind maximal 10 Anfahrten pro Woche vorgesehen.

Da die Sportnutzung an ihrem Standort bestehen bleibt und lediglich eine Neuausrichtung erfährt, wird es auch hier nicht bzw. allenfalls zu einem geringfügigen Anstieg des Verkehrsaufkommens durch die Neuausrichtung kommen.

Zusätzlich wird der ruhende Verkehr vollständig an zentralen Stellen des Plangebietes geordnet. Dies trägt dazu bei, dass der ruhende Verkehr und Parksuchverkehr auf den angrenzenden Straßen des Plangebietes vermieden wird.

Die Belange des Verkehrs werden durch die Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind teilweise im Gebiet und in der unmittelbaren Umgebung bereits vorhanden. Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgung ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

Im Zuge des Planvorhabens kommt es zwar zu neuen Versiegelungen, aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs und überbebaubaren Bereiche können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch ausgeschlossen werden.

Zudem werden Festsetzungen getroffen, die dem Klimaschutz dienen (Eingrünung des Plangebietes, Dachbegrünung, Erhaltung von Bäumen).

Auswirkung der Planung auf die privaten Belange

Durch die Planung ergeben sich für die privaten Grundstückseigentümer keine negativen Folgen. Wie die vorangegangenen Ausführungen verdeutlichen, werden die Nutzbarkeit und auch der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen sind die festgesetzten Nutzungen verträglich zur Umgebungsnutzung. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern (vgl. vorangeführte Ausführungen).

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

5.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt. In diesem Verfahren wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Revitalisierung einer zentrumsnahen Fläche, Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung, zukunftsfähige Umstrukturierung der bestehenden Sportplatznutzung
- Mit der Erweiterung des Angebotes an seniorengerechtem Wohnen wird eine entsprechende Nachfrage bedient

- Synergieeffekte durch das Nebeneinander von Wohn- und Sportnutzung, keine Bedenken aus immissionsschutzfachlicher Sicht
- Keine Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- Geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist weitestgehend vorhanden
- Keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen.

5.3 Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Landeshauptstadt Saarbrücken zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan an dem dafür vorgesehenen Standort zu realisieren.

6 Gesetzliche Grundlagen

Der Bebauungsplan wurde unter Beachtung der aktuell relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnung zu entnehmen.

7 Kosten und Finanzierung

Die gesamten Planungs- und Erschließungskosten werden durch die Vorhabenträger übernommen. Der Landeshauptstadt Saarbrücken entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

Anlage

Anlage 1: Baumbestand Jahnsportplatz – Dudweiler, Quelle: Architekt Hans-Jörg Spengler Dipl.-Ing. Architekt AKS, Saarbrücken, Stand: 02.06.2015